

西安石油大学

雁塔明德校区物业服务管理委托合同

2024 年 6 月



西安石油大学雁塔明德校区物业服务管理委托合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：西安石油大学

受托方（以下简称乙方）：中海物业管理有限公司

为加强甲方校园教学及居住环境的物业管理，协助甲方提高管理服务水平，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，根据《中华人民共和国合同法》，《物业管理条例》和有关法律法规规定，经甲、乙双方共同协商，就甲方委托乙方对西安石油大学提供物业管理及配套服务签订本合同。

第二条 物业基本情况

1、物业类型：西安石油大学保洁及相关配套服务。

2、坐落位置及服务场所：西安市雁塔区西安石油大学雁塔校区、明德校区。

3、物业管理范围：

雁塔明德校区：总建筑面积约 120604 m²。

1、卫生保洁服务：雁塔校区 1#教学楼、2#教学楼（含东阶教学楼）、西阶教学楼（含学术报告厅及西阶会议室）、1#、2#、3#、4#实验楼（含后院卫生）、1#、2#、3#学生公寓、行政办公楼；后勤综合楼、期刊中心、图书馆、音乐楼、食堂三楼活动中心；明德校区 7 号学生公寓楼 4-7 层、南阶教学楼 3-4 层；

以上包括楼宇内公共区域卫生、楼外散水、门厅、内外楼梯、教室、雨棚、楼顶等部位的卫生。

2、日常小型维修服务：负责雁塔明德校区以上楼宇范围内所有楼宇建筑及配套用房的小型维修维护服务。

3、楼宇秩序维护服务：1#教学楼、2#教学楼（含东阶）西阶教学楼、1—4#实验楼、音乐楼，学生公寓楼的门卫值班员、安全巡视员、电梯司机，1#、2#、3#、7#学生公寓值班员、安全巡视员、楼长。

序号	位置	面积(平方米)
1	1#教学楼	20583
2	2#教学楼（西阶、东阶）	27000
3	1#实验楼	5511
4	2#实验楼	5667
5	3#实验楼	5392
6	4#实验楼	7676
7	行政楼	4050
8	音乐楼	3463
9	图书馆	6958
10	后勤行政楼	1317
11	1#学生公寓	6393
12	2#学生公寓	8913
13	3#学生公寓	8951
14	食堂三楼活动中心、后勤服务大厅	530
15	期刊中心	200
16	明德校区 7 号学生公寓楼 4-7 层	6600
17	明德校区南阶教学楼 3-4	1400
合计		120604

第三条 乙方提供管理服务的受益人为本物业的物业使用人，本物业的物业使用人应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 双方权利和义务

第四条 甲方的权利、义务

1、依照本合同规定将西安石油大学楼宇室内部分所属物业的保洁、安全值班、秩序维护、小型维修服务委托给乙方实行专业化的管理。

2、对乙方的管理实施监督检查及考核评定，乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失：

- (1) 乙方经甲方考核评定连续三个月不能达到合同约定要求。
- (2) 乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失（2000 元以上）或人员伤亡。
- (3) 乙方或乙方工作人员扰乱甲方正常工作秩序。
- (4) 乙方或乙方工作人员冒用甲方名义，造成甲方名誉和财产受损。
- (5) 乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作，影响或妨碍甲方正常教学和办公秩序。
- (6) 乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定的行为。
- (7) 乙方签订“物业服务管理委托合同”，服务外包或转让他人。

3、甲方在合同生效之日起 7 日内按约定向乙方提供托管区物业管理所需的相关资料（由甲乙双方签确认为依据），并在乙方管理期满时予以收回。

4、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在 7 日内更换，并向甲方报备。

5、甲方在合同生效之日起 7 日内按规定向乙方无偿提供管理工作用房（由甲乙双方签确认为依据）。工作用房因管理工作产生的水电费由甲方负责，其他费用均由乙方自行负责。

6、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

7、结算、审定支付给乙方的费用。

8、概不承担乙方的任何法律纠纷。

9、教育好本校师生员工配合乙方物业管理工作。

第五条 乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法（《西安石油大学第三方物业公司考核办法》）。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区

实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3、有权依照甲方委托对物业管理制度进行修订。

4、乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

5、乙方不得将本合同项目转包给第三方经营。

6、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案；乙方自己购置的用具及设备仍归乙方所有。

7、乙方聘用员工仅与甲方发生劳动关系，乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用。该费用包括但不限于下列费用：乙方人员工资、社保费用，培训材料，与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品和其它费用，乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等费用。

8、不承担对物业使用人及非物业使用人的人身、财产的保险义务。

9、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核（《西安石油大学第三方物业公司考核办法》）；确保甲方物业工作每天正常运行，向甲方提出物业管理的建议。

10、政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

11、乙方人员在服务中因操作不当、工作责任心不强等原因导致的一切纠纷、投诉、责任事故等问题由中标人负责解决。

第三章 物业管理及服务要求

第六条 关于物业管理目标与物业服务质量约定

乙方应根据甲方的委托管理项目制定本物业管理分项标准，并必须达到以下要求：

1、本项目物业管理指标必须全部符合或高于国家有关的行业标准，具体指为：

1) 保障设备设施安全运行率 98%。

2) 设施设备标识标牌正确率 100%，完好率 98%。

3) 清洁保洁率 99%。

4) 客户满意率 95%。

5) 档案管理完整率 100%。

2、服务质量标准

见附件（六）。

第七条 配套服务质量要求

1、最低用工标准：根据招标文件及投标响应文件，该项目总用工人数不低于 83 人。

2、人员要求固定，到岗人员情况及调换应及时告知学校楼宇管理服务中心。若要调离必须告知中心负责人。

3、对不负责任，工作表现差的人员，楼宇管理服务中心负责人有权提出调离建议，乙方应安排顶替人员到岗。

第四章 委托管理期限

第八条 委托管理期限：自 2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止。

第五章 费用标准及支付

第九条 物业管理服务费和配套服务收费金额为：269.2296 万元（大写：贰佰陆拾玖万贰仟贰佰玖拾陆元整）。服务范围内合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

如甲方增加服务内容，甲乙双方本着实事求是、友好协商的原则另行约定增减价款。

结算方式：

1、服务期内按月等额支付，月付¥ 22.4358 万元（大写：贰拾贰万肆仟叁佰伍拾捌元整）。

2、乙方须于每月 10 日前，向甲方申报上月服务费，并按要求开具增值税专用发票。甲方应于当月 25 日前通过银行转账的方式向乙方支付服务费。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

1、鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在双方合同约定的服务期内，不得以任何理由停止或暂停提供本合同约定服务。甲、乙双方无正当理由提前终止合同应向另一方支付合同违约金（本合同总价款的20%）。

2、乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，并有权终止合同。导致甲方物业服务工作不能正常运行的，乙方应向甲方支付物业费10%的违约金。

3、因甲方原因，造成事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失的，甲方有权在每月支付给乙方的费用中直接抵扣。

4、本着甲乙双方长期合作、共同发展双赢的原则，在合同期满前三个月，乙方应向甲方提出书面申请，请示甲方是否继续签约（续签合同另行约定），但甲方在没有增加服务范围的情况下，续签合同时物业服务费用不变。

5、本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求下暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费用。

6、本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不交接等办法。乙方有上述行为，履约保证金不予退还。

第七章 附则

第十二条 甲方如因业务扩大，增加服务面积，加大工作量，须与乙方协商签订补充协议，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十三条 本合同及其他文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商未果由西安市仲裁委员会仲裁。

第十五条 本项目招标文件，中标响应文件，合同附件：（一）《安全承诺书》（二）《优惠条件及安全承诺》（三）《奖惩细则》（四）《工作人员要求》（五）《日常工作检查管理办法》（六）《物业管理要求及质量标准》（七）《西安石油大学物业管理服务质量考核办法》。以上应被视为本合同不可分割的部分。

第十六条 本合同自签订之日起生效。合同一式十份，甲方五份；乙方、陕西省省级单位政府采购中心各执一份；政府采购监管机构备案一份，甲乙双方办理结算两份。未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

甲方签章：西安石油大学

委托代理人：



乙方签章：中海物业管理有限公司

法人代表：



张贵清
4403055769805

签订日期：2024年6月21日

签订日期：2024年6月21日